



Alternative indkomster til skovbruget på Løndal Gods

Lund, Jens Friis; Carlsen, Kirsten; Thorsen, Bo Jellesmark

Publication date:
2009

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):

Lund, J. F., Carlsen, K., & Thorsen, B. J. (2009). *Alternative indkomster til skovbruget på Løndal Gods*. Skov & Landskab, Københavns Universitet. Arbejdsrapport Skov & Landskab Nr. 68/2009



Alternative indkomster til skovbruget på Løndal Gods

ARBEJDSRAPPORT SKOV & LANDSKAB

68 / 2009



Jens Friis Lund, Kirsten Carlsen, Bo Jellesmark Thorsen



Rapportens titel:

Alternative indkomster til skovbruget på Løndal Gods

Forfattere:

Jens Friis Lund, Kirsten Carlsen, Bo Jellesmark Thorsen

Serie:

Arbejdsrapport Skov & Landskab nr. 68

Rapporten publiceres udelukkende elektronisk på www.sl.life.ku.dk

ISBN

978-87-7903-404-4

Udgiver:

Skov & Landskab

Københavns Universitet

Rolighedsvej 23 1958 Frederiksberg C

Tel. 3533 1500

www.sl.life.ku.dk

Bedes citeret:

Lund, J.F., Carlsen, K. og Thorsen, B.J.T., 2008: Alternative indkomster til skovbruget på Løndal Gods. Arbejdsrapport Skov & Landskab nr. 68. Skov & Landskab, Københavns Universitet, Frederiksberg.

Gengivelse er tilladt med tydelig kildeangivelse

I salgs- eller reklameøjemed er eftertryk og citering af rapporten samt anvendelse af navnet Skov & Landskab kun tilladt efter skriftlig tilladelse.

FORORD

Denne arbejdsrapport er et af produkterne fra projektet ”Alternative indkomster til skovbruget: Case- og feasibility-studier”. Projektet er finansieret af Skov- og Naturstyrelsen og bliver realiseret af Skov & Landskab, Københavns Universitet, i samarbejde med Centre for Tourism and Culture Management, Handelshøjskolen København.

Løndal Gods er en af projektets case-ejendomme og nærværende rapport er et resultat bl.a. af et tæt produktudviklingssamarbejde mellem Vallø Stift, Skov & Landskab og Centre for Tourism and Culture Management. Der blev i August 2008 afholdt en temadag på Løndal Gods for at give et praktisk eksempel på en produktudviklingsproces. Deltagere i temadagen var bl.a. skovejere, repræsentanter for organisationer med interesse for oplevelsesøkonomiske aktiviteter samt øvrigt interesserede. Personer med erfaring indenfor de præsenterede produktmuligheder var indbudte som oplægsholdere.

Vi takker Vibeke Riemer og Lars Kolind, ejere af Løndal Gods, samt Laila Adamsen, Event Manager for Løndal, for godt samarbejde både i forbindelse med produktudviklingsprocessen, temadagen og udarbejdelsen af nærværende rapport. Vi takker endvidere Lise Lyck, Centre for Tourism and Culture Management, for godt samarbejde i produktudviklingsprocessen. Vi takker endvidere bidragydere på temadagen Esben Møller Madsen (Trolleholm Gods), Hanne Sørensen (Midtjysk Ridecenter), Jakob Kyed (Rollespilsforeningen Einhejrerne), Jan Østergaard (Saltens Langsø Skovadministration A/S), Niels Peter Dalsgaard Jensen (Saltens Langsø Skovadministration A/S), Ole Juul Andersen (SNS Søhøjlandet), Torben Kastrup Petersen (Dansk Golf Union).

SAMMENDRAG

Denne arbejdsrapport er et af produkterne fra projektet ”Alternative indkomster til skovbruget: Case- og feasibility-studier”. Projektet er finansieret af Skov- og Naturstyrelsen og bliver realiseret af Skov & Landskab, Københavns Universitet, i samarbejde med Centre for Tourism and Culture Management, Handelshøjskolen København.

Løndal Gods er en af projektets case-ejendomme og nærværende rapport er et resultat bl.a. af et tæt produktudviklingssamarbejde mellem Løndal Gods, Skov & Landskab og Centre for Tourism and Culture Management. Der blev i august 2008 afholdt en temadag på Løndal Gods for at give et praktisk eksempel på en oplevelsesøkonomisk produktudviklingsproces.

Skovene på Løndal ligger i et varieret og kuperet terræn og udgør en del af sølandskabet omkring Salten Langsø. Området hører under Horsens kommune og udover de arealer som forvaltes af SLS findes en række skovområder under Skov & Naturstyrelsen, Søhøjlandet i nærområdet. Den nuværende Løndal hovedbygning blev opført i årene 1911-14. Hovedbygningens byggestil er historicistisk og parken er anlagt i engelsk landskabsstil. Syd for hovedbygningen findes en mindre barokhave. De tilhørende avlsbygninger er delvist ombyggede og anvendes bl.a. til udstillinger, mødelokaler og forårs- og julemarkeder. Til ejendommen hører omkring 500 ha skov og Løndal Østerskov A/S, ved Vibeke Riemer og Lars Kolind, er nuværende ejer.

Primærproduktionen på Løndal består fortrinsvist af driften af de 500 ha skov, som findes på ejendommen. Under tertiærproduktionen hører virksomheden People Tools. Herudover består tertiærproduktionen af en række oplevelsesøkonomiske produkter. Disse inkluderer udlejning af lokaler i hoved- og staldbygninger til særlige formål, udlejning af ejendommens øvrige bygningsmasse til beboelse, jagtudlejning samt forårs og julemarkeder.

I forbindelse med dette projekt er yderligere muligheder for oplevelsesrelaterede produkter blevet analyseret og i nogle tilfælde allerede afprøvet. Her gengives kort en samlet konklusion for de analyserede produkter:

- **Rollespil.** Transø Balle er en velegnet lokalitet til rollespil, både i forhold til adgangsmuligheder og landskabelige karakteristika. Det vil være mest aktuelt at stille området til rådighed til få længerevarende arrangementer som fx sommerlejre og krigslege. Til disse arrangementer vil det som minimum være nødvendigt at arrangere adgang til vand, toiletter og opbevaring af mad. Eksempler på betaling for sådanne faciliteter ligger mellem 35 – 65.000 kr/arrangement. En anden mulighed i forhold til rollespil er at udbyde arealet til brug for event-bureauer med rollespil som et af deres produkter. Event-bureauernes aktiviteter er endvidere af en halv til en hel dags varighed. Til sammenligning varer rollespilsforeningernes sommerstævner typisk en uge og har 200-500 deltagere.
- **Golfbane.** Løndal har passende arealer til at anlægge en attraktiv golfbane. Samtænkes banen med en evt. reetablering af grusgraven er der mange muligheder for at skabe et virkelig attraktivt område, men selv uden dette vurderes afdelingerne 55-56 og 36 tilsammen at have den nødvendige størrelse og landskabelige kvalitet. Dertil kommer at arealerne ikke er pålagt væsentlige lovmæssige restriktioner, men tværtimod på parametrene bygningsmasse og placeringen i forhold til andre baner tilsyneladende står godt. Den væsentligste usikkerhed knytter sig til efterspørgslen, eftersom den aftagende vækst i sporten og kraftige stigning i antallet af nye baner og udvidelser kan indikere at markedet er ved at være mættet.
- **Ridecenter.** Den nuværende opstaldningskapacitet på avlsgården danner ikke basis hverken for handicapridning eller eliteridecenter. Eliteryttere har dog ofte sponsorer o.a. i ryggen og

deres betalingsvilje vil være betinget af det omfang, som de fysiske og instruktørmæssige faciliteter på Løndal møder netop deres behov for at kunne konkurrere på topplan. En tredje mulighed er at indrette udlejningsejendomme og opstaldningsfaciliteter i forbindelse med avlsgårdskomplekset og udleje dem til private lejere, der har et ønske om at have deres rideheste opstaldet samme sted som de bor. Endelig kan der være skabes værdi gennem hestesporten ved at sælge ridekort til ridelaug, foreninger og rideskoler.

- **Høstmarked.** Løndal har erfaringen, tiltrækningskraften og kapaciteten til at bygge videre på sine markeder. Vigtigt er det at få differentieret et evt. nyt marked fra de eksisterende for ikke at trætte kundegruppen. Umiddelbart forekommer temaet økologi som en oplagt mulighed for at skabe et nyt markedskoncept, da denne gruppe endnu er bedre organiseret end de fair trade handlende. Muligheden for at tiltrække en helt ny kundegruppe, turister, til et høstmarked i august kunne være en mulighed. I den sammenhæng er det vigtigt at holde fordelene ved et høstmarked op mod risikoen for at oversvømme markedet, og hermed forringe efterspørgslen efter, sæsonmarkeder på Løndal.
- **Boligudlejning.** Der udlejes på nuværende tidspunkt 13 nyrenoverede beboelsesejendomme på Løndal. Disse ejendommers komparative fordele er bl.a. naturnærhed og bygningernes arkitektur og kvalitet. Der kunne med fordel udarbejdes en samlet plan for udlejningsejendommene på Løndal og evt. på naboejendommene, således at f.eks. et tilhørsforhold til Løndal samt attraktiv planlægning af landskab og infrastruktur kan påvirke betalingsviljen for lejemålene på Løndal. Addithus repræsenterer særlige muligheder for etablering af f.eks. refugie, kursuscenter eller behandlingscenter.

INDHOLD

| | |
|---|-----------|
| FORORD..... | 1 |
| SAMMENDRAG | 2 |
| INDHOLD | 4 |
| 1. INDLEDNING..... | 1 |
| 2. INTRODUKTION TIL EJENDOMMEN..... | 1 |
| 2.1 KORT OM BELIGGENHED OG HISTORIE..... | 1 |
| 2.2 PRODUKTIONSFORHOLD PÅ LØNDAL GODS | 2 |
| 3. LØNDAL GODS I EN OPLEVELSESØKONOMI..... | 2 |
| 3.1 OMRÅDER AF OPLEVELSESØKONOMISK INTERESSE..... | 2 |
| 3.2 MULIGHEDER FOR OPLEVELSESØKONOMISK PRODUKTUDVIKLING | 4 |
| 3.2.1 Live-rollespil..... | 4 |
| 3.2.2 Golfbane..... | 5 |
| 3.2.3 Ridecenter | 10 |
| 3.2.4 Udvidelse af sæsonmarkeder..... | 13 |
| 3.2.5 Boligudlejning..... | 16 |
| 4. PERSPEKTIVER OG VIGTIGE OVERVEJELSER..... | 19 |
| 5. REFERENCER | 20 |

1. INDLEDNING

Denne arbejdsrapport er et resultat af projektet ”Alternative indkomster til skovbruget: Case- og feasibility-studier”, som er finansieret af Skov- og Naturstyrelsen. Det realiseres af Skov & Landskab i samarbejde med Centre for Tourism and Culture Management, Handelshøjskolen København.

Formålet med rapporten er, at give et praktisk eksempel på oplevelsesøkonomisk produktudvikling for en skovejendom, i dette tilfælde Løndal Gods. Efterspørgslen efter oplevelsesøkonomiske produkter i naturen er i vækst. Behovene er mange og forskelligartede, og det kan der for en skovejær være god mening i at drage nytte af.

I det følgende gives en introduktion til Løndal Gods med henblik på at identificere de forhold og elementer, som gør Løndal Gods interessant i en oplevelsesøkonomisk sammenhæng. Endvidere beskrives de oplevelsesøkonomiske tiltag, som på nuværende tidspunkt findes på ejendommen, og potentialet for nye tiltag analyseres og diskuteres.

2. INTRODUKTION TIL EJENDOMMEN

2.1 Kort om beliggenhed og historie

Den nuværende hovedbygning på Løndal Gods blev opført i årene 1911-14 af Vilhelm Carl Jørgensen og Anna Plenge Jørgensen som bygherrer. Hovedbygningen er i historicistisk stil, hvor hvert rum har sine særlige kendetegn. Spisestuen er for eksempel i orientalsk stil med en samling af antikke religiøse statuer.

Parken er anlagt i engelsk landskabsstil med store græsflader, skovbryn og enkeltstående grupper af træer og buske samt søjler, fontæner og skulpturer placeret i udsigtskiler. Syd for hovedbygningen findes en mindre barokhave. De tilhørende avlsbygninger er delvist ombyggede og anvendes bla. til udstillinger, mødelokaler og forårs- og julemarkeder. En nybygget pavillon på bakken lige nord for hovedbygningen anvendes til møder m.v.

I 1996 købte Løndal Østerskov A/S, ved Vibeke Riemer og Lars Kolind, Løndal hovedbygning og ca. 100 ha skov. Siden er mere skov blevet opkøbt og Løndal Østerskov A/S har i dag 500 ha skov beliggende rundt om Løndal hovedbygning. Løndal Østerskov A/S er medejer af Salten Langsø Skovadministration A/S (SLS), som står for driften af 50 ejendomme i området omkring Salten Langsø.

Skovene på Løndal Gods ligger i et varieret og kuperet terræn og udgør en del af sølandskabet omkring Salten Langsø. Området hører under Horsens kommune. Udover de arealer som forvaltes af SLS, hører en række af skovene i området under Skov og Naturstyrelsen, Søhøjlandet.

Indtil starten af 2006 er der blevet ført en fælles publikumspolitik for hele området omkring Salten Langsø. Politikken har haft fokus på beskyttelse af områdets naturværdier. Det har i praksis har betydet en prioritering af det almene friluftsliv frem for organiserede aktiviteter,

såsom cykelruter, vandrerruter o.a. For at holde publikumspresset nede, har man endvidere forsøgt at undgå offentlig omtale af områderne i f.eks. turistfoldere.

Den hidtil restriktive publikumspolitik har været med til at sikre, at området omkring Salten Langsø har fået status som ekstensivt publikumsområde i eksisterende regionplaner. Der er endvidere udpeget et Natura 2000 område i den sydlige del af Løndal Østerskov. Der bor 10-15 000 mennesker i det umiddelbare opland og længere væk (20-45 min. kørsel i bil) findes Silkeborg, Skanderborg, Horsens og Århus.

2.2 Produktionsforhold på Løndal Gods

Det er fortrinsvist driften af Løndals 500 ha **skov**, der udgør ejendommens **primærproduktion**. Under skovbrugdriften hører en betydelig produktion af juletræer og pyntegrønt hvor omkring 40 ha med juletræer og pyntegrønt, i perioden 2001-2006, har indbragt et årligt dækningsbidrag på DKK 150.000 – 800.000 kr. Den samlede budgetterede omsætning for Løndal Østerskov A/S er omkring 8 mio. kr.

Hovedparten af indtægterne på Løndal Gods kommer fra **tertiærproduktionen**, som inkluderer udlejning af faciliteter til **særlige arrangementer**, **sæsonmarkeder** og udlejning af **jagt**. Under terciærproduktionen hører også virksomheden **PeopleTools**, som udvikler og udbyder psykologiske analyseværktøjer til offentlige og private virksomheder.

På Løndal Gods arrangeres to årlige sæsonmarkeder, et forårs- og et julemarked. Forårsmarkedet har et dækningsbidrag på 3-500.000 kr for én weekend, mens julemarkedet yder det samme på to weekender. Indtægterne i disse arrangementer stammer fra en entre på 60 kr./person (ca. 3-5.000 gæster /arrangement), udlejning af studepladser til forretningsdrivende (2-8.000 kr./plads og 40-80 lejere/arrangement), og dertil salg af/provision på en række produkter solgt ved arrangementet.

Løndal Gods administrerer en email-liste 'Løndals venner' med adresser på ca. 7.000 personer der tidligere har besøgt godset og som har tilmeldt sig listen. Personerne på listen modtager invitationer og nyhedsbreve 3-4 gange om året. Der er gode erfaringer med at de personer, som er på listen, læser disse mails, og møder op til de arrangerede koncerter, markeder og udstillinger.

Der ligger i alt 13 udlejningsboliger på Løndals arealer hvoraf størstedelen er renoveret. Udlejningen af ejendomme og administration af jagten hører under ansvarsområderne for SLS mens aktiviteterne i og omkring hovedbygningen varetages af Vibeke Riemer og Lars Kolind. Jagten er udlejet til et enkelt konsortium på ca. 20 jægere, som ofte færdes på arealet. Jagtkonsortiet har 470 ha og giver 500 kr./ha. Det er tilladt at skyde løbende og flyvende vildt i en afstand af 300 m fra søen.

3. LØNDAL GODS I EN OPLEVELSESØKONOMI

3.1 Områder af oplevelsesøkonomisk interesse

På Løndal Gods betragtes **skovene** ikke som et publikumsområde, og der gøres ikke noget for at tillokke gæster. Der er ikke etableret afmærkede stisystemer eller vandrekort. Ridning i

skovene er forbudt ihht. Skovloven, og der sælges ikke ridekort. En naboejendom stiller 90 ha til rådighed for ryttere, uden at tage betaling herfor. Selvom skovområderne på Løndal Gods er kuperede, varierede og æstetisk tiltalende, er de ikke væsentlig anderledes end de omgivende skove, hvor en række rekreative aktiviteter, som hundeluftning og ridning, udbydes gratis.

Der er pålagt sejladsforbud på **søen** og der er opnået enighed blandt bredejerne om ikke at udleje fiskeretten. Der er endvidere indgået frivillige aftaler om at friholde søen samt en bræmme på 300 m rundt om for jagt. Det er ikke muligt at udvinde kildevand fra området pga. højt svovlbrinte indhold i vandet.

Transø Balle, eller afdeling 61, er et hedeareal med enebærbuske beliggende i skovens nordøstlige del. Hedearealet er ca. 10 ha og udgøres af en bakke med udsigt ud over et moseområde der fører ned til Salten å og Salten Langsø. Området ligger afsides i skoven og langt fra hovedbygningen, som ikke ville generes af et arrangement i denne del af skoven. Det kunne umiddelbart være oplagt at lave større massearrangementer her, såsom spejder- eller rollespilsarrangementer.

Juletræsmarkerne i afdeling 55-56 og **avlsgården** er et andet interessant område i en oplevelsesøkonomisk sammenhæng. I sin nuværende form anvendes en del af avlsgårdskomplekset til udlejningsformål, mens hovedparten af bygningerne enten står tomme eller anvendes til opbevaringsformål. Avlsgårdskomplekset ligger i skovens udkant og støder direkte op til det ca. 40 ha fredskovsbelagte areal med pyntegrønt og juletræer. Områdets topografi og beliggenhed med det gamle skovbryn og avlsgårdsbygningerne som kulisse muliggør etablering af golfbane med tilhørende klubhus og andre faciliteter.

Afdeling 36 er et kuperet område på omkring 20 ha, som ligger i den sydøstlige del af Løndals arealer, tæt på en grusgrav udenfor de arealer, som hører under Løndal Gods. Gennem en annonce i Jyllandsposten har administrationsselskabet SLS tidligere forsøgt med at udleje arealet til forskellige typer af fritidsaktiviteter, som f.eks. team-building. En henvendelse fra et team-buildingfirma resulterede i et tilbud, men ikke i en endelig aftale da nærheden til grusgraven ikke passede ind i team-buildingfirmaets produkt. Grusgraven er i brug i yderligere 2-3 år, herefter kan der være potentiale i at sammentænke de to areal typer, afdeling 36 og grusgraven, til rekreative formål som f.eks. golfbane, mountainbiking o.l.

Bygningsmassen på Løndal Gods består i dag af 13 udlejerboliger, hvoraf størstedelen er moderniseret. Nænsom renovering med brug af kvalitetsmaterialer og i overensstemmelse med de naturskønne omgivelser har været de gennemgående principper for renoveringen af Løndals udlejningsejendomme. På den måde er det blevet muligt at tiltrække den gruppe af lejere, fortrinsvist den urbane middelklasse, som Løndal ønsker at henvende sig til. Addithus er med sin størrelse og udformning ikke umiddelbart egnet som udlejningsbolig til privatpersoner. Muligheder for andre typer anvendelse, som f.eks. refugie, behandlingscenter o.l. er under overvejelse.

Rierner/Kolind's varemærke: Lokalt-Globalt engagement, innovation og visionære forretninger er nogle af de associationer, som man ønsker at knytte til Reimer/Kolind's varemærke. Varemærket henvender sig især til den urbane middelklasse fra bl.a. Silkeborg, Horsens og Århus og det bliver bl.a. brugt i lanceringen af en række af de oplevelsesøkonomiske produkter, som godset i dag udbyder.

3.2 Muligheder for oplevelsesøkonomisk produktudvikling

3.2.1 Live-rollespil

I forhold til muligheder for live-rollespil på Løndal Gods vurderes Transø Balle som værende den mest anvendelige lokalitet, da det ikke kun er skoven, men også de åbne arealer i tilknytning til skove der er interessante i en rollespilssammenhæng.

Muligheder

Der ligger mellem 30 og 40 aktive rollespilsforeninger i Jylland alene. De nærmeste foreninger i forhold til Løndal Gods ligger i Silkeborg og omegn. De har allerede gratis adgang til arealer, som bruges til månedlige kampagner. De fleste af arealerne er endvidere lettilgængelige med offentlige transportmidler, og det er vigtigt specielt når et areal skal bruges til månedlige kampagner, da mange rollespillere er afhængige af offentlig transport. Transø Balle er ikke umiddelbart tilgængelig med offentlige transport, og området er derfor mindre attraktivt for oplands-foreningernes månedlige kampagner.

Transø Balle-arelets styrke i forhold til massearrangementer er dets størrelse, æstetik, slidstyrke og beliggenhed. Selv i forbindelse med større rollespilsarrangementer vil de øvrige aktiviteter på ejendommen blive påvirket i ringe grad. Særligt i forhold til rollespil er dette, og det faktum, at skoven er meget lidt besøgt af skovgæster, en fordel, da mange rollespilsforeninger lægger vægt på autenticitet på det areal, som danner kulisse for rollespil. Massearrangementer, såsom spejderlejre og større rollespil, kræver gode logistiske forhold. Også her egner arealet sig godt, idet vejene til og fra arealet er i god stand og kan klare en vis trafik.

Markedsføring af arealer og faciliteter til rollespil kan med fordel målrettes rollespilsforeninger i hele landet, samt event-firmaer som arrangerer rollespil på kommerciel basis. Der kendes ingen eksempler på betaling for benyttelse af private skove til rollespilsarrangementer, men rollespilsforeninger efterspørger i høj grad mulighed for opbevaring af udstyr/materialer i et skur i eller nær skoven. Ligeledes efterspørger de mulighed for at overnatte mod betaling. Eksempler på priser fra lignende arrangementstyper ligger på 20 – 100 kr./deltager pr. dag.

Spejdergrupper har ofte adgang til en hytte eller et spejdercenter i tilknytning til en skov og rollespillere lejer sig ofte ind sådanne steder. Som eksempel kan en rollespilsforening fra Århus-egnen nævnes. Foreningen lejede sig ind i et spejdercenter i tre uger, hvoraf rollespillerne havde centret og skovarealet for sig selv i en uge. Aftalen omfattede en 20 fods kølecontainer, toiletter, et industrikøkken, bygninger, værktøj, kostumer og adgang til skovarealet. Samlet pris herfor var 35.000 kr. Af andre eksempler kan nævnes adgang til areal, 40 m² skur med komfur, vand og toilet for 56.000 kr/weekend (Kyed, 2008).

En potentiel mulighed for at få finansieret etableringen af faciliteter til bl.a. rollespil er, at søge støtte hos organisationer, som støtter initiativer til fremme af friluftslivet såsom Friluftsrådet, Tips- og Lottomidlerne, Skov- og Naturstyrelsen og Dansk Ungdoms Fællesråd. Etablering af 1-2 muldtoiletter, et shelter og en større bålplads kan være med til at sikre betalingsvilje hos rollespillerne. Søges støtte via f.eks. fonde og offentlige institutioner, er det et krav, at faciliteterne er offentligt tilgængelige, men dette burde ikke udelukke, at de tilbydes rollespillere over en weekend i forbindelse med et større arrangement. Et muldtoilet i naturlige materialer kan leveres for 6-8.000 kr ekskl. moms (Færd, 2008), mens prisen på et shelter og en bålplads vil variere afhængigt af størrelse og form.

Udfordringer

Den væsentligste udfordring for kommercialisering af adgang til arealet for massearrangementer, i form af spejderlejre eller rollespil, er manglen på faciliteter samt 'konkurrencen' i forhold hertil fra spejdercentre og offentligt ejede arealer. Betalingsviljen for benyttelse af arealer og faciliteter er generelt ikke specielt høj, da rollespillere tit er børn og unge med ringe eller ingen indtægt. Endvidere afhænger betalingsviljen for en lokalitet af hvilke faciliteter og muligheder der stilles til rådighed. I forhold til omkostningerne ved at anvende Transø Balle til rollespilsarrangementer, så har Løndal Gods allerede et velfungerende sekretariat. Sekretariatet står i dag bla. for at arrangere de to årlige sæsonmarkeder og kan formentligt, i samarbejde med SLS, løfte en evt. administration af et eller to årlige rollespilsarrangementer.

Konklusion

Transø Balle er en velegnet lokalitet til rollespil, både i forhold til adgangsmuligheder og landskabelige karakteristika. Det vil være mest aktuelt at stille området til rådighed til få længerevarende arrangementer som f.eks. sommerlejre og krigslege. Til disse arrangementer vil det som minimum være nødvendigt at arrangere adgang til vand, toiletter og opbevaring af mad. Eksempler på betaling for sådanne faciliteter ligger mellem 35 – 65.000 kr/arrangement. En anden mulighed i forhold til rollespil er at udbyde arealet til brug for event-bureauer med rollespil som et af deres produkter. Dette indbefatter færre udgifter til faciliteter og administration. Eventbureauernes aktiviteter er endvidere af en halv til en hel dags varighed. Til sammenligning varer rollespilsforeningernes sommerstævner typisk en uge og har 200-500 deltagere.

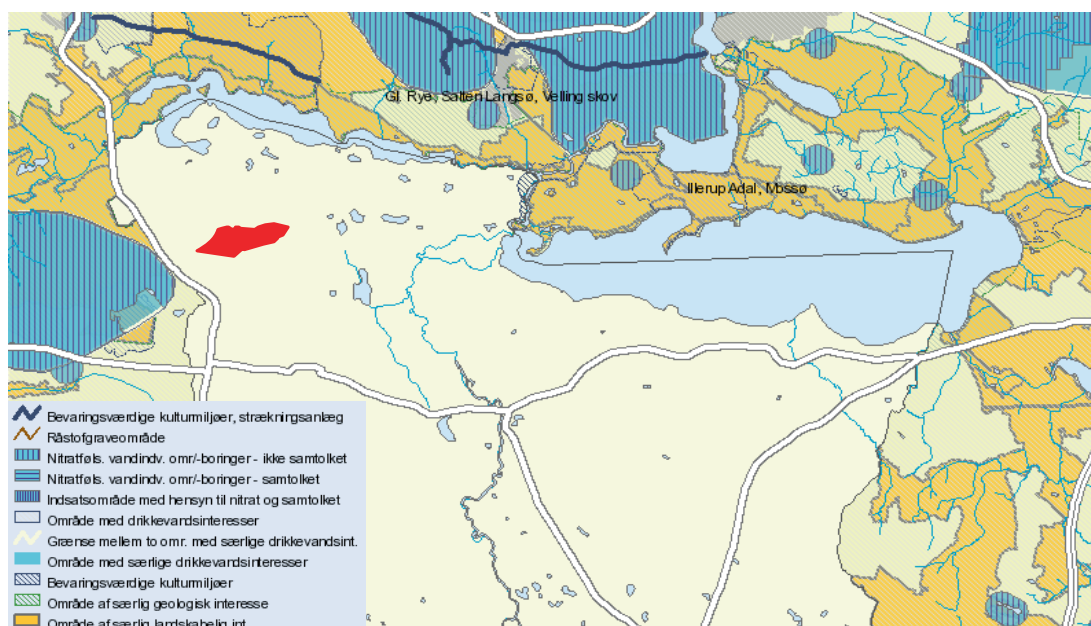
3.2.2 Golfbane

Mulighederne for etablering af golfbane og tilhørende klubhus med udgangspunkt i avlsgårdsbygningerne og de tilliggende afdelinger 55-56 med juletræer og pyntegrønt er blevet analyseret i forbindelse med udarbejdelsen denne rapport.

Muligheder

Golf er den tredjestørste sportsgren i Danmark med ca. 140.000 aktive udøvere (MIM, 2006). Der har de seneste 10 år været en rivende udvikling i antallet af spillere, golfbaner og udvidelser af eksisterende anlæg. Væksten i antal spillere har imidlertid været aftagende de senere år. Der er per januar 2006 registreret ca. 169 golfbaner i Danmark. Dertil kommer ca. 40 lokalplaner vedr. udvidelse eller anlæg af golfbaner (SNS, 2006).

Figur 1 viser, at en golfbane på Løndal Gods ikke vil komme i konflikt med strandbeskyttelseslinien, fredede arealer, beskyttede naturtyper, med områder af særlige drikkevandsinteresser eller med områder af særlig geologisk og kulturhistorisk interesse. Arealet er imidlertid fredskovspligtigt, hvilket indebærer, at der skal søges om dispensation til etablering af golfbaner. Ydermere rummer arealet en række gravhøje, som skal tages hensyn til i planlægningen af anlægget.

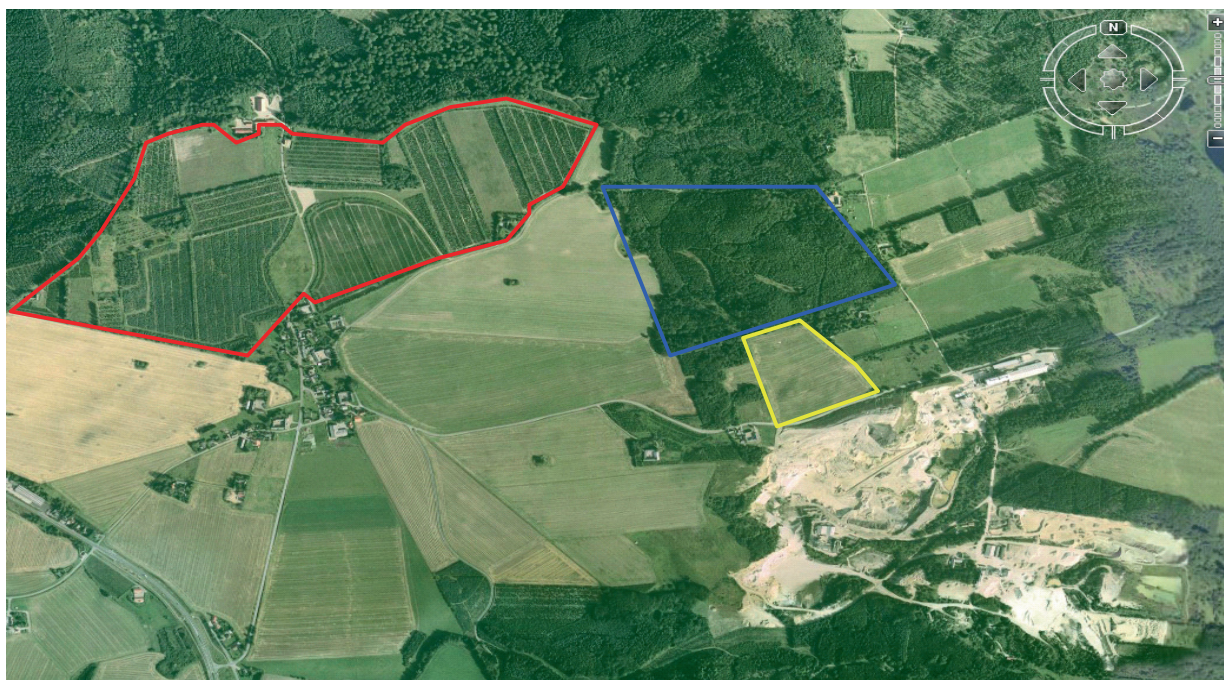


Figur 1: Arealbindinger for området omkring Løndal Gods – Afd. 55-56 markeret med rødt.

Med hensyn til landskabelige interesser, viser figur 2, at arealet ligger tæt på en større grusgrav (arealet med gul ramme er også grusgrav idag). Afdeling 36 ligger i yderkanten af ejendommen og ejerne vil gerne inddrage den i nye aktiviteter. En sammenkobling af afdeling 36 og dele af eller hele grusgraven vil give mulighed for en golfbane med et samlet areal omkring 150-200 ha. Inddragelse af grusgraven kan ses som et led i en genopretning af arealet.

Resultatet vil være en rigtig stor golfbane. Det kan give gode muligheder for at tage hensyn til de behov og ønsker som både golfspillere og andre brugere af arealet måtte have. Det vil endvidere give mulighed for at differentiere banen fra de øvrige baner i området på antal huller, hullernes længde, eller andet. For at tilgodese adgang til både golfareal og Løndal Skov vil det blive nødvendigt at etablere stisystemer på arealet. Skovgæster o.a. vil på den måde få bedre adgang til skoven end de har i dag, da de nuværende juletræsmarker er indhegnede. De forbedrede adgangsforhold vurderes ikke at påvirke antallet af besøgende omkring godsets hovedbygning, idet der er langt fra området til hovedbygningen, og idet publikumstrykket i området generelt er lavt.

Golfbaner i det åbne land skal i videst muligt omfang tage udgangspunkt i eksisterende bygninger. I den henseende har Løndal Gods flere muligheder. Samtænkes golfbanen med grusgraven vil evt. klubfaciliteter kunne tage udgangspunkt i de bygninger, som hører til grusgraven. Hvis det viser sig, at være en dårlig løsning, kan avlsgårdskomplekset, som ligger på arealets nordlige grænse op til skoven, udnyttes til klubhusfaciliteter. Avlsgårdskomplekset består af en maskinlade, to staldbygninger i træ, en renoveret staldlænge i sten, to mindre udlejningshuse på 80-100 kvm., samt et mindre 'høsehus'.



Figur 2: Billede fra Google Earth[®] af golfbanearealet. Billedet viser afd. 55-56 (rød), afd. 36 (blå) og grusgravens areal som idag også omfatter det med gult indrammede areal.

Et andet af kriterierne for at få godkendt anlæg af en ny golfbane er en vurdering af behovet i lokalområdet. Løndal Gods er beliggende i det tidligere Århus Amt. Der findes her 17 golfbaner, hvilket er det næsthøjeste antal i Jylland. I denne rapport er efterspørgselsforholdene vurderet på baggrund af antallet af golfbaner, der allerede findes i nærområdet og på baggrund af det antal klubber, som har personer på venteliste til medlemskab. Tabel 1 viser en oversigt over golfklubber indenfor ca. 30 km køreafstand af Addit by.

Tabel 1: Oversigt over golfklubber indenfor ca. 30 km køreafstand af Addit by

| Klub | Huller | Afstand vej km | Afstand bil min | Venteliste | Kommentarer |
|------------------------|--------|----------------|-----------------|------------------|--|
| Himmelbjerg Golf Klub | 27 | 11.5 | 11 | Ja | Nord-øst for Løndal, på den anden side af Salten-Langsø. |
| Skanderborg Golf Klub | 18 | 23.2 | 22 | Nej | Ligger midt mellem Århus og Horsens |
| Silkeborg Golf Klub | 18 | 23.3 | 23 | Ja, 150 personer | 4-5 km. øst for Silkeborg centrum |
| Horsens Golf Klub | 18 | 25.1 | 22 | Ja | Ligger i udkanten af Horsens |
| Tollundgaard Golf Klub | 9 | 26.0 | 25 | Nej | 5-6 km. vest for Silkeborg centrum. Helt nyanlagt klub. |
| Søhøjlandets Golf Klub | 9 | 29.5 | 31 | Ikke relevant | 10 km. nord-øst for Silkeborg. Kun 'pay-and-play'. |

Figurens afstandsvariable er fundet via ruteplanen i på: <http://www.krak.dk>

Tabel 1 viser, at der findes 6 golfklubber indenfor 30 km fra Addit by. Der findes yderligere 7-8 klubber indenfor 50 km. køreafstand. Af de 6 golfklubber, som er vist i tabel 1, er der skrevet personer på venteliste i 3 af klubberne. Silkeborg Golfklub har 150 personer på venteliste og i Himmelbjerg Golfklub klubben betales 1.900 kr./år for at stå på venteliste. For 2 af de 3

klubber, som ikke har venteliste, kan dette bl.a. begrundes i at Søhøjlandets Golfklub er en ren 'pay-and-play' klub, mens Tollundgaard Golfklub er en nyetableret klub med en 9-hullers bane.

Undersøgelsen af klubber og ventelister indikerer, at der stadig er en vis efterspørgsel efter golffaciliteter i området, som endnu ikke er mødt. Det er vores vurdering at en bane anlagt på Løndal Gods med skoven som kulisse vil være attraktiv for golfspillere i området. Et andet aspekt er, at 6-7 km vest for den planlagte golfbane, er der ifølge regionplanen udlagt et større areal til ferie- og fritidsområde i Gl. Them kommune. Området kan anvendes til en ny campingplads, hoteller, ferieby eller lignende med en kapacitet omkring 700 sengepladser. Dette kan være med til at gøre anlæg af golfbaner på de nuværende juletræsarealer, og evt. grusgrav, til en attraktiv investering.

Det skal dog anføres, at golfsporten ikke længere viser de vækstrater, som den har gjort tidligere. På nuværende tidspunkt er væksten i antallet af golfspillere ikke over 2% på landsplan, mens den for 5-8 år siden var omkring 8%. Dermed er der aktuelt en større vækst i forslag til nye golfbaner, end der er i nye spillere. Dette tyder på et modent marked med en stagnerende efterspørgsel efter nye golffaciliteter.

Udfordringer

En logistisk udfordring i forhold etablering af golfbane på Løndal Gods, er adgangen med bil til golfbanen. Man må forvente, at trafikken til og fra golfbanen vil blive intensiv – særligt i weekenderne – og skal trafikken ledes via vejen gennem Addit by, kan det skabe gener for beboerne, da vejen er smal med dårlige oversigtsforhold. Endvidere belastes vejen af tung trafik til og fra grusgraven. Der er flere muligheder for at løse problemet. Enten kan en af skovvejene fra Horsens-Silkeborg vejen udvides og/eller gøres ensrettet, eller der kan etableres en egentlig omfartsvej.

En anden udfordring i forhold til golfbane på Løndal Gods er, hvorvidt der kan opnås tilladelse til anlæg af en golfbane på de 40 ha med juletræer og pyntegrønt. Følgende hensyn vægtes højt ifølge den gældende regionplan (Århus Amt, 2005):

- Golfbaner skal placeres udenfor strandbeskyttelseslinien, fredede arealer, beskyttede naturtyper og områder med særlige drikkevandsinteresser
- Golfbaner må ikke beslaglægge værdifuld landbrugsjord
- Landskabelige, geologiske eller kulturhistoriske interesser vægtes højt

Følgende aspekter vil endvidere tillægges betydning i godkendelsen af en golfbane (MIM, 2006):

- Det økonomiske grundlag for den enkelte golfbane må ikke undermineres ved anlæg af nye baner
- Golfbaner som led i genopretning af landskab f.eks. efter råstofudvinding bør prioriteres
- Ved anlæg af golfbaner skal befolkningens adgang sikres, særligt i bynære områder
- Golfbaner i det åbne land bør så vidt muligt anvende eksisterende bygninger
- Golfbaner er i dag gennemsnitligt 60 ha, men samtidig hensyntagen til spillere og andres adgang taler for anlæg af større baner

Hertil kommer Fredsskovspigten, som kan være en anden væsentlig udfordring for godkendelse af anlæg af golfbane. Et notat udarbejdet af Miljøministeriet (2005) giver følgende vejledende retningslinjer for skovdistrikternes vurdering af om tilladelse til etablering af golfbaner på fredskovsarealer bør gives (MIM, 2005):

- Om skoven indeholder væsentlige kvaliteter til opfyldelse af Skovlovens formål
- Arealets størrelse
- Udvidelse af eksisterende bane eller etablering af ny bane
- Om forslaget indeholder forbedringer af landskabelige, natur- og miljømæssige og rekreative interesser

Skov der inddrages til golfbane må ikke indeholde væsentlige kvaliteter til opfyldelse af lovens formål, dvs. væsentlige værdier i forhold til produktion, landskab, natur, miljø eller friluftsliv. I tilfældet juletræs- og pyntegrøntsarealerne på Løndal Gods kan kun hensynet til produktion tænkes at have betydning, men da der ikke er tale om egentlig vedproduktion, kan problemet være mindre. Der er ikke indlagt begrænsninger på størrelsen af de arealer, som kan inddrages til golfbane. Siden udarbejdelsen af Miljøministeriets notat (MIM, 2005) har henvendelse i forbindelse med godkendelse af arealer til golfbaner omhandlet arealstørrelser fra 0,6 ha op til 139 ha. I tilfældet Løndal Gods er der tale om en arealstørrelse omkring 40 ha. Da størsteparten af arealet i dag anvendes til juletræs- og pyntegrønsproduktion, er de nuværende landskabelige kvaliteter og sammenhængen med landskabet i skoven begrænsede.

Kriteriet vedrørende 'udvidelse af eksisterende bane, eller etablering af ny bane' handler primært om tilladelse til nybygninger. I det det på Løndal påtænkes at inddrage avlsgårdskomplekset, vurderes dette at være af mindre betydning for gennemførelsen. I forhold til kriteriet om forbedringer af de landskabelige, natur- og miljømæssige og rekreative interesser kan det med fornuftig planlægning sikres, at alle forhold opfyldes, idet der ikke tabes meget ved omdannelse af arealanvendelsen fra juletræsproduktion til rekreativt område.

Samlet set er der gode muligheder for, at Løndal Gods kan opnå tilladelse, da de eksisterende bygninger og arealets nuværende anvendelse til juletræs- og pyntegrøntsproduktion er gode argumenter for etablering af golfbane – særligt hvis forslaget grundigt indtænker forbedringer for landskabelige og rekreative interesser. Et argument imod anlæg af golfbane er arealets størrelse, men da det blot udgør 10% af den samlede Løndal Østerskov, som igen er en del af et langt større skovkompleks i området, kan det være mindre afgørende.

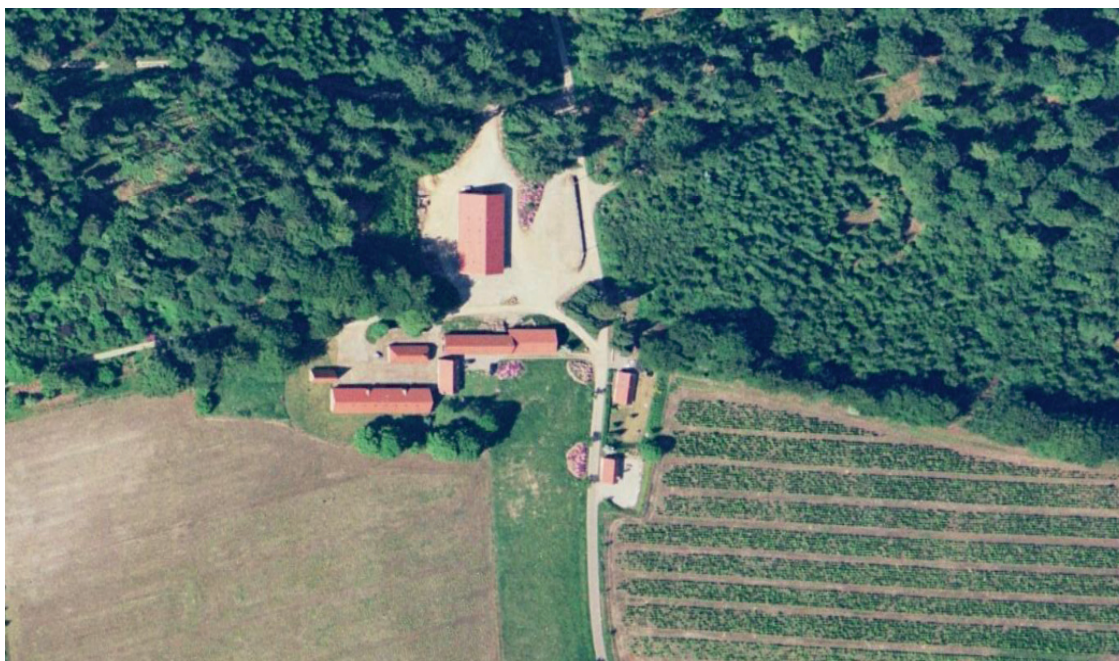
I forhold til økonomien i at anlægge og drive en golfbane, er mange golfklubber er ejet af medlemmerne, som for 3-6.000 kr køber en andel af klubben når de indtræder som medlem. Dertil erlægger medlemmerne et årligt kontingent på 3-4.500 kr./år. Antallet af medlemmer varierer fra 500 til 1.500. Dertil kan komme indtægter fra sponsorater, café, udlejning og salg af udstyr og 'pay-and-play' ordninger. Dette forudsætter imidlertid at der er en efterspørgsel efter de ydelser, som en golfbane kan tilbyde.

Konklusion

Løndal Gods har passende arealer til at anlægge en attraktiv golfbane. Samtænkes banen med en evt. genopretning af landskabet på den, snart, forhenværende grusgrav, er der mange muligheder for at skabe et attraktivt område. Selv uden sådanne tiltag, vurderes afdelingerne 55-56 og 36 tilsammen at have den nødvendige størrelse og landskabelige kvalitet, som er nødvendig for kunne være attraktivt som golfbane. Dertil kommer, at arealerne ikke er pålagt væsentlige lovmæssige restriktioner, men tværtimod på parametrene bygningsmasse og placeringen i forhold til andre baner tilsyneladende står godt. Den væsentligste usikkerhed knytter sig til efterspørgslen, i det den aftagende vækst i sporten sammen med stigningen i antallet af udvidelser og nye baner og udvidelser kan indikere, at markedet er ved at være mættet.

3.2.3 Ridecenter

Ideen om ridecenter på Løndal Gods knytter sig fortrinsvist til avlsgårdskomplekset, som ligger i umiddelbar nærhed af afdelingerne 55-56. Staldbygningerne har kapacitet til opkring 15 opstaldede heste og der er mulighed for at etablere udendørs ridebane og for at bygge maskinhuset om til en indendørs ridehal.



Figur 3: Billede fra Google Earth[®] der viser avlsgårdskomplekset fra luften.

Muligheder

Der findes i Dansk Ride Forbund (DRF) Distrikt Vejle (dækker det tidligere Vejle Amt, hvorunder Horsens kommune hører) 28 aktive klubber under Dansk Rideforbund (DRF), de har tilsammen 4.800 registrerede medlemmer og klubberne varierer i størrelse fra 60 til 500 medlemmer. Fokus for de enkelte klubber spænder fra hobby- og børneridning til målrettet træning på eliteplan. Der findes endvidere en række klubber med alternativt fokus som f.eks. ponygames, ringridning, westernridning eller vognkørsel.

De fleste klubber har en eller flere eksaminerede beridere eller instruktører, samt mere eller mindre uddannet staldpersonale, tilknyttet. Berider, instruktør og personale kan være ansat af klubben eller af faciliteternes ejer. Det meste klubarbejde, dvs. arrangering af stævner, drift af klubhus, økonomi og administration varetages af frivillige medlemmer og forældre.

Nogle DRF klubber ejer selv deres faciliteter, som inkluderer stalde, ridebaner, hal og klubhus, mens andre lejer sig ind hos kommunen eller private. Flere større ejendomme, f.eks. Tjele Gods, Broksø Gods, Vosnæsgård og Liltvedgaard, har valgt selv at etablere, eller stille faciliteter til rådighed for, forskellige former for ridecentre. Opstaldning og forplejning kan foregå med flere forskellige niveauer af ejerinddragelse – fra helpension til selvbetjening. Priser for opstaldning blandt de DRF registrerede klubber spænder fra 700 til 2.500 kr/md. Prisniveauet er ofte bestemt af hvorvidt der er tale om leje af boks eller af spiltov, om det er til en pony eller til en hest, og om der er tale om helpension, halvpension eller selvbetjening i forbindelse med forplejningen.

Tabel 1 giver et overblik over de forskellige opstaldningstyper, som man ofte finder i rideklubber rundt omkring i landet.

Tabel 2: Opstaldningstyper - helpension, halvpension, selvbetjening

| Opstaldningstype | Ejers ansvar | Personaleansvar | Krav til ejendommen |
|------------------|---|---|--|
| Helpension | Dyrlæge, vaccination, sko, motion | Fodring, hø, udmugning, strøelse, opsyn | Fuldtids personale, forsyning/indkøb af foder, hø og halm |
| Halvpension | Dyrlæge, vaccination, sko, motion, udmugning | Fodring, hø, strøelse, opsyn | Fuld-/deltids personale, forsyning/indkøb af foder, hø og halm |
| Selvbetjening | Dyrlæge, vaccination, sko, motion, udmugning, fodring, hø, strøelse | Opsyn | Personale til opsyn, forsyning/indkøb af foder, hø og halm |

I de forskellige DRF klubber opkræves typisk et medlemsgebyr på 3-400 kr/halvår. Nogle klubber sælger endvidere facilitetskort til omkring 1.000 kr/år. Facilitetskortet giver tilladelse til at benytte ridebaner og hal. På Løndal Gods kunne prisen for et facilitetskort, udover ridning på bane, også inkludere adgang til ridning på ejendommens skovarealer.

Betaling for undervisning ligger typisk mellem 50 og 150 kr/time. Prisen afhænger af om det er ene- eller fællestime, privat- eller skolehest, pony eller hest, voksne eller børn. Priser for handicapidning ligger mellem 150 og 300 kr/time alt efter hvor meget assisterende personale rytteren har behov for. Der kan i henhold til § 32 i Lov om Social Service ydes tilskud til merudgifter i forbindelse med handicapidning (VFM, 2008).

I forhold til det ryttermæssige opland til Løndal Gods, så ligger den nærmeste DRF klub, Brædstrup Rideklub, 8,5 km fra Løndal Gods. Klubben har hal, udendørs dressur- og springbaner, en kapacitet på 46 heste og 144 registrerede medlemmer. Det er på den baggrund svært at sige præcist hvor stor efterspørgslen vil være efter de aktiviteter, som et ridecenter på Løndal Gods kan tilbyde.

Med Brædstrup Rideklub i umiddelbar nærhed, kan der for Løndal Gods være god mening i at udbyde nogle aktiviteter, som henvender sig til en anden målgruppe end medlemmerne af Brædstrup Rideklub. Det kan være den eksklusive skovtursrytter, som præcist efterspørger et Løndal-ridecenter skovnære beliggenhed, det kan være handicap- og terapiridning, som kræver særlige adgangsforhold og heste, eller det kan være udbud af trænings- og instruktør faciliteter for eliteryttere. Tabel 2 giver et overblik over nogle af de målgrupper, med tilhørende facilitetskrav og indtjeningsmuligheder, som kan være relevante for Løndal Gods.

Tabel 3: Målgrupper for ridecenter på Løndal Gods, indtjeningsmuligheder og krav til ejendommen

| Målgruppe | Facilitetskrav | Indtjeningsmuligheder |
|---|--|---|
| 1. Motions-/skovtursrytter, privat hest | Adgang til skov, bane og/eller hal, instruktør og personale, opstaldning | Facilitetskort (hal, bane, skov), medlems- og undervisnings-kontingent, opstaldning |
| 2. Handicap-/terapirytter, klubhest | Tilkørsels- og parkeringsmulighed lige ved ridehal, opvarmet rytterstue, handicaptoliet, lift, kørestolsrampe, strålevarme til ventende ryttere, pålidelige, trænedede handicapheste, handicapinstruktør og assisterende personale | Facilitetskort (hal, bane, skov), medlems og undervisnings-kontingent, offentligt tilskud til drift og undervisning (check det) |
| 3. Konkurrencerytter, privat hest | Adgang til skov, bane, hal, instruktør (eksam.) og personale | Facilitetskort (hal, bane, skov), medlems- og undervisnings-kontingent, opstaldning |

Skovnærhed, og muligheden for skovture på hesteryg, vil være den komparative fordel som et Løndal-ridecenter vil have i forhold til andre ridecentre. I henhold til §23 i Loven om Naturbeskyttelse, kan en skovejer forbyde adgang, også for ryttere, til skoven på dage hvor der afholdes jagt. Ejeren kan endvidere forbyde adgang til områder hvor der foregår intensivt skovningsarbejde. Ifølge §11 i 'Bekendtgørelse om offentlighedens adgang til at færdes og opholde sig i naturen' er ridning i skoven tilladt på asfalterede veje, stenlagte veje og grusveje, som er over 2,5 m brede (MIM, 2006). Færdsel på øvrige arealer i skoven kan kun ske med ejerens tilladelse.

Det anføres endvidere i bekendtgørelsens §12, at ryttere skal vise hensyn og vige til højre når de møder anden færdsel i skoven (MIM, 2006). Boliger, veje og stier skal passeres i skridtgang, og galop skal fortrinsvist foregå i rabatterne. Der må ikke springes over træstabler, tømmer og kævler, diger, grøfter, led og bomme i skoven. I henhold til Bekendtgørelsens § 14 kan ejeren opkræve en særlig afgift for ridning i skoven. Det er med andre ord lovligt at udstede ridekort/facilitetskort til skoven. Ejeren kan endvidere fastsætte yderligere regler for ridning i skoven.

Salg af ridekort til Løndal's arealer er endnu en mulighed for at skabe værdi via hestesport. Erfaringer fra andre private skovejendomme viser, at der kan være gode muligheder for at skabe en indtægt på salg af ridekort. Ridekort sælges oftest på årsbasis og giver rytteren lov til at benytte ridestierne i det indeværende kalenderår. I nogle skove er der også mulighed for at købe et dagskort til ridestierne. Afhængigt af skovens størrelse, karakter, samt den lokale udbuds- og efterspørgselsituation kendes eksempler på priser for årskort fra 350 kr. til 1.500 kr. Kortene markedsføres typisk til private, ridelaug, foreninger og rideskoler. Der vil være omkostninger forbundet med administration og salg af ridekortene og muligvis med opsyn og håndhævelse af ordningen.

Udfordringer

Staldkapaciteten og hermed indtjeningsmuligheden i avlsgårdskomplekset gør det vanskeligt at understøtte betaling af personale og forplejning. Tilskud til handicapridning giver i dag udelukkende til personer med så svære handicap, at en bagrytter/trækker vil være nødvendig for samtlige deltagere på et hold. Muligheden for etablering af eliteridecentre kræver en eksamineret berider med et godt ry. Disse tager omkring 500 kr/undervisningstime. Det er igen vanskeligt at få udgifterne hertil dækket af 10-15 opstaldninger med fuld forplejning.

Et øget antal ryttere i skoven kan være en udfordring både i forhold til vedligeholdelse af veje og stier og i forhold til andre skovgæster. Dette kan imidlertid reguleres alt efter hvilken målgruppe man vælger at satse på i forbindelse med ridecentret. Der vil være flest ryttere i skoven, hvis man vælger at satse på motions- og skovtursryttere og der vil være færrest, specielt i weekenderne, hvis man vælger at satse på handicapridning. Handicapridningen indbefatter til gengæld et stort opbud af ryttere, plejere o.a. i hverdagene og aktivitets- og støjniveauet kan være højt.

Konklusion

Tilvejebringelse og betaling af kvalificeret personale kræver, at ridecentret har en omsætning, der kan bære de krævede lønudgifter. Mange ridecentre drives af personer med et stærkt personligt engagement i hestesporten og driften kræver bl.a. et personaleberedskab i alle døgnets timer.

I forhold til handicapridding, er det sandsynligt, at der kan opnås kommunal støtte til uddannede handicapinstruktører og medhjælpere, mens en eksamineret berider, kvalificeret til at instruere eliteryttere, kræver en anden betalingsvilje og omsætning. Den nuværende opstaldningskapacitet på avlsgården danner ikke basis hverken for handicapridding eller eliteridecenter. Eliteryttere har dog ofte sponsorer o.a. i ryggen og deres betalingsvilje vil være betinget af det omfang, som de fysiske og instruktørmæssige faciliteter på Løndal Gods møder netop deres behov for at kunne konkurrere på topplan.

En tredje mulighed er at indrette udlejningejendomme og opstaldningsfaciliteter i forbindelse med avlsgårdskomplekset og udleje dem til privatpersoner, som har et ønske om at have deres rideheste opstaldet tæt på deres bolig. Endelig kan der være skabes værdi gennem hestesporten ved at sælge ridekort til ridelaug, foreninger og rideskoler.

3.2.4 Udvidelse af sæsonmarkeder

Løndal Gods afholder to årlige sæsonmarkeder, et forårs- og et julemarked, som bidrager væsentligt til ejendommens indtjening. På hver af de to markeder kommer en række udstillere og forretningsdrivende, der præsenterer deres varer såsom antikviteter, designertøj, kunsthåndværk, delikatesser, haveartikler m.m.

Sæsonmarkederne på Løndal Gods tager udgangspunkt i kvalitet og variation i udvælgelsen af udstillere og der er ingen problemer med at tiltrække interessante emner. Udstillerne vælges fra gang til gang på baggrund af erfaringerne fra de tidligere markeder. På julemarkedet findes normalt ca. 50 udstillere af kunsthåndværk, julepynt og –gaver samt en julecafé. Til dette marked er udstillerne koncentreret i de renoverede staldbygninger i tilknytning til hovedbygningen, samt indendørs i selve hovedbygningen. Til forårsmarkedet stiller nogle få af de herværende 60-80 udstillere op indendørs i hovedbygningen, mens hovedparten har deres stand i haven. Betaling for en stand i haven er 2.000 kr. En stand i de renoverede staldbygninger, på forpladsen eller i hovedbygninger koster fra 2.500 kr.



Der er atmosfære på Løndal's markeder

I haven medbringer udstillerne selv telt. Udstillerafgiften inkluderer markedsføring + en smule forplejning i form af madpakke og kaffe/vand. Markedsføringen består af udsendelse af

invitation til de knap 7.000 'Løndals venner' og annoncering i Jyllandsposten og '+ gruppen' som består af bla. Midtjyllands avis og Vejle Amts Folkeblad. Herudover udsendes en pressemeddelelse og plakater, som lancerer de medvirkende udstillere, sættes op. Hidtil har forårsmarkederne ikke haft egentlige temaer, men i 2008 afholdtes det under titlen 'Det gamle Løndal' hvor man bl.a. præsenterede hovedbygningen med den oprindelige indretning.

Kravene fra Løndal's side til et marked er, at der skal kunne samles 40-60 udstillere, som hver erlægger ca. 2.000 kr. + moms for en stand, og som selv medbringer alle materialer til at opbygge standen. Besøgende betaler 60 kr/pers i entre og besøgstallet ligger omkring 5.000 personer over en weekend. Sæsonmarkederne henvender sig især til den urbane middelklasse fra Silkeborg, Horsens, Århus og omegn. Det er med til at gøre markederne til et attraktivt udstillingsvindue for en række mindre producenter, kunstnere og importører af kvalitetsprodukter. Nyligt opstartede eller mindre forretningsdrivende uden butikslokale har stærkt behov for fora hvor de kan komme i kontakt med større kundegrupper. Ud over markeder, som på Løndal Gods, er mulighederne herfor begrænsede, da den primære målgruppe for de forretningsdrivende sjældent er at finde på heste- og loppemarkeder.

Muligheder

Markederne lanceres med afsæt i Løndal Gods varemærket, som associeres med ejendommens naturskønne beliggenhed, de flotte bygninger og ejernes engagement. En mulighed for øget indtjening baseret på samme koncept kunne være et efterårs- eller høstmarked, hvor temaet kunne være fair trade eller økologi.

Sæsonmarkedernes størrelse og målgruppe giver gode muligheder for introducere produkter inden for fair trade og økologi. Fair trade er i vækst i Danmark. Foreningen Fair Trade Danmark, som er en forening, der godkender og repræsenterer danske fair-trade importører og -butikker har oplevet en stærkt stigende interesse for medlemskab de seneste to år. Foreningen samler idag 14 fair trade butikker med udelukkende godkendte varer, 38 'shop-in-shops' og 12 importører (Fair Trade Danmark, 2008).

Der afholdes i dag to årlige fair trade markeder i Danmark. Det ene afholdes på Bornholm af non-profit firmaet Global Trade i forbindelse med støttekoncerter til fordel for fattige mennesker i udviklingslandene. Det andet afholdtes for første gang i 2007 af Mellemfolkeligt Samvirke (MS) i Fælledparken i København. Ifølge MS levede afholdelsen af markedet op til målsætningerne, men besøgstallet søgtes styrket i 2008 via et stærkere fokus på information og markedsføring og ved at placere markedet i den weekend, hvor Det Kgl. Teater gav friluftskoncert i Fælledparken. Dette blev en success med ca. 15.000 besøgende til arrangementet, som også blev begunstiget af godt vejr.

Efterspørgslen efter økologiske varer er også i vækst i Danmark. Økologisk Landsforening (ØL) har lanceret danske økologiske produkter på messer i Tyskland, England og Sverige. Målgruppen har her været større danske og udenlandske detailkæder. ØL har valgt at prioritere detailkæderne frem for forbrugerne, da det mere er i udbuddet end i efterspørgslen, at udfordringerne i forhold til lanceringen af økologiske varer ligger for øjeblikket.

En udfordring for mindre økologiske producenter er, at de ikke så nemt kan nå detaileddet, da de ikke kan sikre en stabil og tilstrækkelig forsyning. De mindre producenter afsætter derfor oftest produkterne via internettet eller gårdsalg. ØL har i efteråret 2008 lavet en aftale med detailkæden Kvickly om at etablere en sektion i butikkerne, hvor produkter fra de små økologiske producenter bliver præsenteret for forbrugerne. ØL vurderer, at der er et potentiale

for at afholde et større marked med fokus på økologi, idet der findes et stort antal mindre producenter med interesse i at få direkte kontakt til forbrugerne.

En undersøgelse af økologiske forbrugere foretaget af ØL har identificeret fem grupper af forbrugere med forskellige forhold til økologi:

- Idealisterne (20%). De der tror på ideen og var med på økologi-bølgen fra starten. Køber økologisk af uegennyttige grunde: for naturen, dyrene og de fremtidige generationer
- Livsnyderne (30%). Køber økologiske produkter for egen og børns sundhed og for oplevelsen af at have et særligt forhold til de varer man forbruger, ved at købe fra specialiserede små-producenter
- Tryghedsorienterede (20%). Typisk midaldrende mænd. Køber det de kender – skal ikke prøve noget nyt – køber sjældent økologisk.
- Discountorienterede (20%). Går efter det billigste og køber kun økologi når det er konkurrencedygtigt på prisen. Fattige og studerende.
- Skeptiske (10%). Typisk midaldrende og ældre kvinder. Køber ikke økologisk.

Løndal Gods henvender sig i forvejen til den urbane middelklasse og vil derfor med fordel kunne orientere sig mod det kundesegment hvorunder idealisterne og livsnyderne hører. Fokus for et økologimarked på Løndal Gods kunne derfor være:

- Fødevarer fra økologiske egns- og småproducenter (øl, vin, grøntsager, frugt, kompotter og marmelade, grønt, kød (lamme- og gedekød), krydderurter, grillkul, brød, ost, mælkeprodukter, æbler, cider, most)
- Pleje- og helseprodukter
- Planter

I forhold til forbrugerne kunne deltagelse i et økologimarked bibringes ekstra værdi ved at arrangere et folkekøkken, hvor en kendt kok frembringer velsmagende mad på basis af de økologiske varer, som sælges på markedet. Dette vil være endnu en eksponering for de af udstillerne, hvis produkter bliver brugt og et godt argument for at vælge et sæsonmarked på Løndal Gods til lanceringen af nye produkter.

Markedsføring af økologiske varer som en del af et sæsonmarked på Løndal Gods kan ske bl.a. via ØL's hjemmeside og via foreningsbladet 'Økologisk', som har et oplag omkring 20 000 eksemplarer. Markedsføringskanalerne overfor udstillere kan foregå gennem et andet af ØLs foreningsblade 'Økologisk Jordbrug', som sendes ud til 100 producentvirksomheder og 800 primær producenter.

Udfordringer

I forhold til fair trade på Løndal Gods har foreningen Fair Trade Danmark været tilbageholdende bl.a. pga. kravene til udstillere. Foreningerne har erfaringer fra deltagelse i forskellige typer markeder i en række provinsbyer, hvilket ikke har været en succes. Mange af de fair trade varer, som foreningerne sælger, er relativt billige varer med lav avance. Hertil kommer, at driften af mange af butikkerne er baseret på frivilligt arbejde og salg af genbrugsvarer i dele af butikkerne. Derfor vil omkostningerne forbundet med transport, opstilling og afgiften for deltagelse, ifølge foreningens vurdering, næppe kunne dækkes ved det forventede salg på et sådant marked.

Foreningen organiserer imidlertid en mindre del af det hastigt voksende marked for fair trade produkter herhjemme. Der kan derfor sagtens være tilstrækkeligt med fair trade udstillere med interesse i at udstille på et sæsonmarked. Udfordringen kan ligge i at etablere kontakt til de fair trade udstillere, da området savner en overordnet organisering, som kan formidle kontakten.

En anden udfordring for et tredje marked på Løndal Gods er, at undgå at trætte målgruppen med 'endnu et marked på Løndal Gods'. Ved at satse på en klar profil i form af udelukkende fair trade eller økologiske udstillere og kombinere udstillerne med events i form af modeshow, foredrag, folkekøkken eller andet kan en sådan differentiering måske opnås. En anden mulighed kunne være at udnytte et høstmarkeds placering i juli-august til at tiltrække turister, som ville være en ny kundegruppe for Løndal Gods, evt. via et fokus på Danish Design.

Konklusion

Løndal har erfaringen, tiltrækningskraften og kapaciteten til at bygge videre på sine sæsonmarkeder. Temaer som økologi og fair trade rummer muligheder for udbygning af eksisterende eller etablering af nye sæsonmarkeder på Løndal Gods. For ikke at trætte kundegruppen med 'endnu et marked på Løndal Gods' er det vigtigt at få differentieret et evt. nyt marked fra de eksisterende sæsonmarkeder. Muligheden for at tiltrække en helt ny kundegruppe, turister, til et høstmarked i august kan afsøges.

3.2.5 Boligudlejning

Ofte udgør bygningsmassen på større skovejendomme et potentiale for indtjening. Større driftsbygninger eller bygninger med specielle karakteristika, som ikke udgør oplagte lejemål til private, kan sættes i spil i andre sammenhænge. Skovenes huse, hytter og driftsbygninger ligger ofte i naturskønne og fredelige omgivelser. Det tiltrækker til dels privatpersoner som lejere, det har imidlertid også potentiale i forhold til en stigende efterspørgsel efter ro til fordybelse og stressbehandling.



Et af Løndals 13 lejemål

Løndal Gods har 13 udlejningsboliger beliggende forskellige steder på ejendommen. For øjeblikket lejes alle boligerne, undtagen Addithus, ud til private til en månedlig leje på 15-50 kr./m² afhængigt af bla. moderniseringsgrad og beliggenhed. Størstedelen af

udlejningsejendommene er renoverede ud fra et princip om tidssvarende kvalitet og med fokus på de naturnære og æstetiske kvaliteter, som husene rummer. På den måde bliver det muligt at tiltrække lejere, som sætter pris på og har høj betalingsvilje for både husenes bygnings- og indretningsmæssige kvaliteter samt for den naturnære beliggenhed. Der er på Løndals arealer ganske få boliger, som udlejes til under 6.000 kr./md. + forbrug. Boligerne er fra 80 m² og op. Der er ikke stor udskiftning af lejere.

Som udgangspunkt har Addithus et særligt potentiale men også en række udfordringer i forhold til anvendelse som udlejningsejendom. Huset har en særegen arkitektur og rummer 426 kvm. Det er derfor for stort til at udleje som enkeltbolig til privatpersoner, og for småt til at anvende som konferencecenter o.l. Det skønnes, at istandsættelse af Addithus, så det lever op til Løndals målsætning om tidssvarende kvalitet, vil koste 4-6 mio kr. Der kunne være et potentiale i at udleje Addithus som refugium for kunstnere, forfattere eller forskere. Alternativt kunne Addithus, sammen med 2-3 mindre huse i nærheden, danne rammen om et behandlingscenter.



Med sin arkitektur og størrelse kan der være udfordringer i at finde anvendelse til Addithus

Muligheder

På Løndal Gods er satsningen på nænsom og tidssvarende renovation og fokus på naturnærhed i markedsføringen med til at tiltrække et kundesegment med høj betalingsvilje for netop disse elementer. Kombineres dette med at lejere får særlige adgangsrettigheder som f.eks. ridekort, fiskekort eller plads på konsortiejagterne, kan der skabes en stærk identitet, og dermed en øget betalingsvilje, omkring det at bo i et Løndal Hus.

En anden mulighed kunne være at tiltrække institutioner eller virksomheder med behov for en bygningsmasse i umiddelbar nærhed af områder af høj æstetisk og rekreativ kvalitet. Det kunne f.eks. være skovbørnehaver, behandlingscentre eller refugier.

Skovbørnehaver har forskellige ønsker til skovene. Typisk tager børnehavens brug af skoven udgangspunkt i en base, hvor dagen starter og slutter. En sådan base kan være en hytte, skurvogn, hus, bus, shelter eller blot et lejrrområde med en bålplads. Børnehavens ønsker til

skoven kan altså strække sig fra en udvidet adgangsret til leje af hus. Ydermere vil nogle skovbørnehaver ønske at bruge skoven hver dag, mens andre kun vil bruge området 1-2 gange om måneden. Der kan endvidere være forskellige ønsker til arealets størrelse og til hvilke faciliteter en eventuel bygning indeholder. Hvis man tager udgangspunkt, i at skovbørnehaven ønsker at benytte en af skovens boliger fast som base for børnehaven, er det muligt herigennem at opnå enten en højere leje end ved udlejning til private og/eller en aftale med kommunerne om finansiering af bygningsrenovation og vedligehold. Hertil kommer, at mange skovbørnehaver i tilgift til huslejen betaler for en udvidet adgangsret til dele eller hele skoven, bl.a. som kompensation for øget slid eller reduceret jagtleje.

Behandlingscentre for stress og andre psykiske lidelser anvender i stigende grad natur og ophold i grønne omgivelser som et element i behandlingen. Et eksempel på dette er Danmarks første barfodspark, som ligger tæt ved Rødekro i Sønderjylland. Parken drives i sammenhæng med Klovtoft Kurklinik, som udbyder fysioterapi og wellness behandlinger. **Terapihaver** kan ses som et specialtilfælde af behandlingscentre. Der findes allerede flere terapihaver, bl.a. i Malmö under Sveriges Lantbruksuniversitet og en have er ved at blive anlagt i Aboretet ved Hørsholm. Haven i Hørsholm skal drives i samarbejde med en ny privat klinik 'Stresscentret i Aboretet', som skal ledes af bl.a. speciallæge i arbejdsmedicin (stress) dr. med. Bo Netterstrøm.

Refugier udnytter en bygningsmasse og naturskønne omgivelser til at tilbyde betalingsstærke kunder et kort ophold med fokus på stilhed, meditation og eventuelt arbejdsro. Fra Tyskland kendes eksempler på munkeordner, der har indrettet refugier i klostre, som udbydes til erhvervsledere i kombination med en samtale eller et foredrag om, hvordan man kan håndtere stress og arbejdspress. Kombinationen af de rolige omgivelser og den personlige samtale om arbejdspress har tiltrukket mange kunder. Også i Danmark har flere klostre indrettet refugier, hvor man kan leje sig ind på dagsbasis og, alt efter ønske og behov, deltage i dele af klostrets rutiner og blive tilbudt åndelig vejledning. I Danmark findes også privatpersoner, som tilbyder forskellige former for alternativ behandling, terapi, åndelig vejledning og kurser i kunsthåndværk, som en del af et refugieophold. Hertil kommer minimum ét fondsdrevet refugium i Danmark, Klitgaarden, hvor forskere og kunstnere kan søge om ophold.

Sammenholdes det begrænsede udbud af faciliteter til bl.a. stressbehandling og fordybelse med et øget fokus på personaletrivsel og på stressforebyggelse og -behandling, er der i Danmark et uudnyttet potentiale i etableringen af refugier, behandlingscentre o.l.. Enkelte danske godser har taget ideen med refugier op, men markedet kan dog stadig betragtes som uopdyrket og bestemt interessant hvis man, som på Løndal Gods, har en passende bygningsmasse og mulighed for at investere heri.

Udfordringer

En særlig udfordring for en udvikling af boligmassen på Løndal Gods er de lovgivningsmæssige bindinger vedrørende bygninger i landzone og i fredskov. Muligheder for at arbejde med disse bindinger blev præsenteret på temadagen i august 2008. Her fortalte Skovrider Espen Møller Madsen om, hvordan man på Trolleholm Gods i Sverige har opnået en konstruktiv dialog med de svenske myndigheder v.h.a. udarbejdelsen af en langsigtet helhedsplan for 'Trolleholm Community'. Denne plan integrerer landskabsæstetik, bygningsrenovation og nybygninger på en måde, der tiltrækker og er med til at sikre god betalingsvilje hos det segment af lejere, som man på Trolleholm ønsker at henvende sig til.

Konklusion

De landskabelige kvaliteter, Løndals investeringer i kvalitetsmaterialer til renovation og en markedsføring rettet mod den ønskede betalingsvillige målgruppe gør udlejning af boligmasse til et attraktivt oplevelsesøkonomisk produkt. Udviklingen i efterspørgslen efter natur som et led i bl.a. stressbehandling giver gode potentialer for anvendelse af Addithus til terapibolig eller refugie. Renovation og udvidelse af boligmassen på Løndal Gods kan afstedkomme en række lovgivningsrelaterede udfordringer. Udarbejdelse af en helhedsplan for 'Løndal Community', evt. i samarbejde med omkringliggende ejendomme og inspireret af planerne for 'Trolleholm Community', kan være en god mulighed for at komme i dialog med myndighederne omkring disse udfordringer.

4. PERSPEKTIVER OG VIGTIGE OVERVEJELSER

Løndal Gods adskiller sig fra en række andre ejendomme idet størstedelen af ejendommens indtjeneringer kommer fra tertiærproduktionen og de oplevelsesrelaterede produkter, som knytter sig hertil. På Løndal Gods har man, bl.a. gennem "Løndals Venner" været gode til at skabe kontakt til de målgrupper, der har den rette betalingsvilje for de produkter, som udbydes. Der findes endvidere på ejendommen gode kapaciteter indenfor moderne virksomhedsledelse samt erfaring med afholdelse af arrangementer med udgangspunkt i ejendommens faciliteter og med mange deltagere.

Dette giver muligheder for at udbygge den eksisterende produktportefølje. Det giver imidlertid også grund til at overveje, hvor grænsen mellem mætning og overmætning af markedet går. Idet ekspertisen i afholdelse af f.eks. sæsonmarkeder allerede eksisterer på Løndal Gods, kan det være nærliggende at føje et høstmarked til de i forvejen eksisterende sæsonmarkeder. Der er imidlertid risiko for, at endnu et marked vil påvirke det eksklusive præg og hermed besøgstal og betalingsvilje, som de nuværende sæson-markeder på Løndal Gods har. Det er derfor vigtigt som ejendom at være klar over hvor grænsen går mellem hvad og hvor meget man *kan* udbyde og hvad og hvor meget man *bør* udbyde.

Erfaringerne fra Løndal Gods viser, at sammentænkning af de komparative fordele for de enkelte oplevelsesrelaterede produkter kan være det, som skaber den ekstra betalingsvilje for produkterne. Udlejningsejendommene på Løndal Gods er et eksempel herpå. Ved netop at fokusere på gode materialer i renoveringen og markedsføre naturnær beliggenhed som noget værdifuldt, har man på Løndal Gods ramt en målgruppe med god betalingsvilje. I forhold til eventuel etablering af golfbane på Løndal Gods kan der være gode muligheder forbundet med at tænke en evt. kommende golfbane sammen med lokalplanens visioner om etablering af ferieboliger m.v. i området. Der kan med andre ord være uudnyttede potentialer i at indgå i fællesskaber og dialog med andre ejere/forvaltere omkring planlægningen af større arealer på og omkring den aktuelle ejendom.

5. REFERENCER

Fair Trade Danmark 2008. [online]. 03/09/2008. <http://www.fairtrade.dk/sw1066.asp>

Færd 2008. Friluftsvirksomheden Færd. 24/02/2008. <http://www.færd.dk/>

Kyed, J. 2007. Referat af telefoninterview med formanden for rollespilsforeningen Einherjerne Jakob Kyed, 11/09/2007.

MIM 2005. Praksis for tilladelse til anlæg af golfbaner i fredskov. Notat. Skov- og Naturstyrelsen. Miljøministeriet. 6 pp.

MIM 2006. Lokalisering af golfbaner. Miljøministeriet, 20 pp.

MIM 2006. Bekendtgørelse om offentlighedens adgang til at færdes og opholde sig i naturen. LBK 1314 af 20/11/2006. Miljøministeriet, 2006

SNS 2006. Golfbaner i Danmark – i tal og kort. Landsplanområdet. Skov- og Naturstyrelsen. Miljøministeriet. 15 pp.

Århus Amt 2005. Regionplan 2005. 212 pp.

VFM 2008. Bekendtgørelse af lov om social service. LBK nr 979 af 01/10/2008. Velfærdsministeriet, 2008.

Arbejdsrapporter Skov & Landskab

- Nr. 20 · 2005 Landskabskaraktermetoden - et kompendium
- Nr. 21 · 2005 Kommuners og pendlerregioners sårbarhed over for outsourcing
- Nr. 22 · 2005 Endnu ikke udgivet
- Nr. 23 · 2005 ESPON og NERP i Danmark
- Nr. 24 · 2006 Vegetationsudvikling og nitratudvaskning ved ændret arealanvendelse
- Nr. 25 · 2006 Undersøgelse af forskellige dækrodssystemer for bøg og eg ved udplantning i skov
- Nr. 26 · 2006 Endnu ikke udgivet
- Nr. 27 · 2006 Evaluering af træplantningsmetoder i Københavns Kommune
- Nr. 28 · 2006 Værdisætning af syv mulige nationalparker i D
- Nr. 29 · 2006 Skovforædlingens slægtsskabssystem - SFS Databasen
- Nr. 30 · 2006 De danske skoves sundhedstilstand 2001
- Nr. 31 · 2006 De danske skoves sundhedstilstand 2002
- Nr. 32 · 2006 De danske skoves sundhedstilstand 2003
- Nr. 33 · 2006 De danske skoves sundhedstilstand 2004
- Nr. 34 · 2006 Nye spilleregler i dansk naturpolitik?
- Nr. 35 · 2007 Endnu ikke udgivet
- Nr. 36 · 2007 Alternativer til vejsalt som tømiddel i glatførebekæmpelsen
- Nr. 37 · 2007 Dækrodsplantesystemets betydning for rodudvikling i eg og bøg - konsekvenser for træernes stabilitet
- Nr. 38 · 2007 Park & Natur ved starten af ny kommunestruktur
- Nr. 39 · 2007 De danske skoves sundhedstilstand 2005
- Nr. 40 · 2008 Natur og Sundhed
- Nr. 41 · 2008 Indsamling af frø fra slåen i 2004 og 2008
- Nr. 42 · 2008 Planlægningsmodeller til skovdrift med nye administrative rammebetingelser
- Nr. 43 · 2008 Flis og arbejdsmiljø
- Nr. 44 · 2008 Analyse af det bedst egnede eksisterende udstyr til brug for restaureringsopgaver på højmoser
- Nr. 45 · 2008 Driftsstyring på kirkegårde – nøgletal til belysning af kirkegårdenes forvaltning
- Nr. 46 · 2008 Nitratudvaskning fra skovarealer – model til risikovurdering (SkovNitrat)
- Nr. 47 · 2008 International forskningsstatus - udvikling i landsbyer og landdistrikter
- Nr. 48 · 2008 Indsamling af frø af Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
- Nr. 49 · 2008 Anlægsrapport - F410/FP403 Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
- Nr. 50 · 2008 Anlægsrapport - F411/FP424 Kvalkved (*Viburnum opulus*)
- Nr. 51 · 2008 Anlægsrapport - F412/FP418 Fjeldribs (*Ribes alpinum*)
- Nr. 52 · 2008 Anlægsrapport - F413/FP294 Dunbirk (*Betula pubescens*)
- Nr. 53 · 2008 Anlægsrapport - F424/FP429 Tørst (*Frangula alnus*)
- Nr. 54 · 2008 Indsamling af frø fra Hassel (*Corylus avellana* L.) i 2000
- Nr. 55 · 2008 Indsamling af frø af Kvalkved (*Viburnum opulus*) i 2003
- Nr. 56 · 2009 Anlægsrapport - F403/FP408 Alm. hvidtjørn (*Crataegus laevigata*)
- Nr. 57 · 2009 Anlægsrapport - F404/FP409 Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
- Nr. 58 · 2009 Anlægsrapport - F407/FP416 Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*)
- Nr. 59 · 2009 Anlægsrapport - F414/FP412 Benved (*Euonymus europaeus*)
- Nr. 60 · 2009 Anlægsrapport - F418/FP420 Slåen (*Prunus spinosa*)
- Nr. 61 · 2009 Evaluering af kommuneplanstrategier. Notat 1: Litteraturstudie om strategisk planlægning
- Nr. 62 · 2009 Evaluering af kommuneplanstrategier. Notat 2: Screening af planstrategier
- Nr. 63 · 2009 Evaluering af kommuneplanstrategier. Notat 3: Case-beskrivelser-Tværgående analyse-Konklusion
- Nr. 64 · 2009 Evaluering af kommuneplanstrategier. Notat 4: Kommunikationsanalyse
- Nr. 65 · 2009 Anlægsrapport - F417/FP419 Slåen (*Prunus spinosa*)
- Nr. 66 · 2009 Anlægsrapport - F19/FP295 Dunbirk (*Betula pubescens*)
- Nr. 67 · 2009 Indsamlingsrapport af frø fra Fuglekirsebær"
- Nr. 68 · 2009 Alternative indkomster til skovbruget på Løndal Gods



Alternative indkomster til skovbruget på Løndal Gods

Rapporten om alternative indkomster til skovbruget tager udgangspunkt i de muligheder, som oplevelsesøkonomien giver for produktudvikling i skovbruget. Rapporten tager udgangspunkt i Løndal Gods, som ligger ved Salten Langsø. I en oplevelsesøkonomisk sammenhæng har Løndal en række muligheder knyttet bl.a. til ejendommens bygningsmasse, til den varierede topografi og til et begrænset publikumstryk i skovene. Rapporten giver praktiske eksempler på en række oplevelsesøkonomiske produkter, som med fordel kan udbydes af ejendomme specielt med disse karakteristika. Endvidere diskuteres i rapporten de overvejelser omkring bl.a. prissætning, målgrupper og markedsføring, som udbydere af oplevelsesøkonomiske produkter kan have.

Skov & Landskab
Københavns Universitet
Rolighedsvej 23
1958 Fredriksberg C
Tel. 3533 1500
sl@life.ku.dk
www.sl.life.ku.dk

Nationalt center for
forskning, uddannelse og
rådgivning i skov
og skovprodukter,
landskabsarkitektur og
landskabsforvaltning,
byplanlægning og bydesign